

Sede Provinciale di Udine

Corso di Formazione Periodica
Aggiornamento Annuale
art. 71-bis disp. att. C.C. - D.M. 13.08.2014 n. 140

venerdì 23 ottobre 2026 online

Avv. Alvise Cecchinato

www.cecchinatogeremiaavvocati.com
cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com

La certificazione dell'amministratore professionista.

Il principio della prorogatio, limiti e interpretazioni.

La privacy condominiale nei profili teorici e pratici.

La certificazione dell’amministratore professionista.

Il principio della prorogatio, limiti e interpretazioni.

La privacy condominiale nei profili teorici e pratici.



Sede Provinciale di Udine

Corso di Formazione Periodica
Aggiornamento Annuale
art. 71-bis disp. att. C.C. - D.M. 13.08.2014 n. 140

venerdì 23 ottobre 2026 online

Avv. Alvise Cecchinato
www.cecchinatogeremiaavvocati.com
cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com

La privacy condominiale nei profili teorici e pratici

GPDP | GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

I miei diritti | Imprese ed enti

Servizi online | Podcast

Inserire il testo o il doc web



Comunicati stampa

Home / News / Comunicati Stampa

Ultimi comunicati stampa

Ultimi comunicati stampa

- 20/10/2026 Telemarketing, nei primi 7mesi del 2026 più di 37 mila segnalazioni di chiamate indesiderate
- 16/10/2026 COMUNICATO STAMPA - Caso Garlasco, il Garante Privacy sanziona Cairo Editore per la crudezza delle immagini pubblicate
- 14/10/2026 COMUNICATO STAMPA - Smart glasses, i Garanti europei: servono maggiori tutele per la privacy
- 02/10/2026 COMUNICATO STAMPA - Dati sanitari: 7 milioni di euro di sanzione
- 03/09/2026 COMUNICATO STAMPA - Garante: illecita la diffusione delle conversazioni private di Raoul Bova. Sanzionato Fabrizio Corona, contenuti pubblicati per spettacolarizzazione e gossip
- 07/08/2026 COMUNICATO STAMPA - Dal Garante privacy stop ai deepfake satirici su Enrico Mentana. Ammonita R.T.I. per alcuni video di Striscia la Notizia
- 31/07/2026 COMUNICATO STAMPA - Telemarketing, il Garante privacy sanziona Tim per 9,5 milioni di euro. Consensi acquisiti illecitamente, inadeguati controlli sulla filiera e ostacoli all'esercizio dei diritti degli utenti
- 21/07/2026 COMUNICATO STAMPA - Energia, Garante: Sì alla conoscenza dello score alla base del contratto negato
- 17/07/2026 COMUNICATO STAMPA - I Garanti privacy europei all'UE: rafforzare la cooperazione tra le autorità di regolazione. A Dublino il Gruppo di Alto Livello del Comitato europeo per la protezione dei dati
- 09/07/2026 COMUNICATO STAMPA - Intelligenza artificiale: il Garante privacy sanziona Character.AI. Rilevate criticità anche nella tutela dei minori e nei sistemi di verifica dell'età

All'attenzione di[1]

(indicare il titolare del trattamento)

[redacted]

ESERCIZIO DI DIRITTI IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

(artt. 15-22 del Regolamento (UE) 2016/679)

Il/La sottoscritto/a [redacted]

nato/a a [redacted], esercita con la presente richiesta i seguenti diritti di cui agli artt. 15-22 del Regolamento (UE) 2016/679:

1. Accesso ai dati personali

(art. 15 del Regolamento (UE) 2016/679)

Il sottoscritto *(barrare solo le caselle che interessano)*:

- [x] **chiede conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati personali che lo riguardano;**
- [x] **in caso di conferma, chiede di ottenere l'accesso a tali dati, una copia degli stessi, e tutte le informazioni previste alle lettere da a) a h) dell'art. 15, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 2016/679, e in particolare;**
  - **le finalità del trattamento;**
  - **le categorie di dati personali trattate;**
  - **i destinatari o le categorie di destinatari a cui i dati personali sono stati o saranno comunicati, in particolare se destinatari di paesi terzi o organizzazioni internazionali;**
  - **il periodo di conservazione dei dati personali previsto oppure, se non è possibile, i criteri utilizzati per determinare tale periodo;**

[1] Indirizzare al titolare del trattamento (ad esempio: banche, operatori telefonici, sistemi di informazioni creditizie, gestori di siti web, assicurazioni, strutture sanitarie, pubbliche amministrazioni, etc.), anche per il tramite del Responsabile della Protezione dei Dati (RPD), ove designato dal titolare.

Eventuali precisazioni

Il sottoscritto precisa (fornire eventuali spiegazioni utili o indicare eventuali documenti allegati):

SI PREGA DI ALLEGARE TUTTE LE COMUNICAZIONI MAIL INTERCORSE FRA LE PARTI (ANNO 2024 E ANNO 2025) SU DISCHETTO o CARTACEO OPPURE DIGITALE

[redacted] (Luogo e data)

10/2/2026

(Firma) [redacted]

Recapito per la risposta[3]:

Via/Piazza 8 MARZO, 90

Comune [redacted] Provincia VE Codice postale [redacted]

oppure

e-mail/PEC: [redacted]

[3] Allegare copia di un documento di riconoscimento

Articolo 15 Diritto di accesso dell'interessato (C63, C64)

1. **L'interessato ha il diritto di ottenere dal titolare del trattamento** la conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati personali che lo riguardano e in tal caso, **di ottenere l'accesso ai dati personali e alle seguenti informazioni**:

a) le finalità del trattamento;
b) le categorie di dati personali in questione;
c) i destinatari o le categorie di destinatari a cui i dati personali sono stati o saranno comunicati, in particolare se destinatari di paesi terzi o organizzazioni internazionali;
d) quando possibile, il periodo di conservazione dei dati personali previsto oppure, se non è possibile, i criteri utilizzati per determinare tale periodo;
e) l'esistenza del diritto dell'interessato di chiedere al titolare del trattamento la rettifica o la cancellazione dei dati personali o la limitazione del trattamento dei dati personali che lo riguardano o di opporsi al loro trattamento;
f) il diritto di proporre reclamo a un'autorità di controllo;
g) qualora i dati non siano raccolti presso l'interessato, tutte le informazioni disponibili sulla loro origine;
h) l'esistenza di un processo decisionale automatizzato, compresa la profilazione di cui all'articolo 22, paragrafi 1 e 4, e, almeno in tali casi, informazioni significative sulla logica utilizzata, nonché l'importanza e le conseguenze previste di tale trattamento per l'interessato.

2. Qualora i dati personali siano trasferiti a un paese terzo o a un'organizzazione internazionale, l'interessato ha il diritto di essere informato dell'esistenza di garanzie adeguate ai sensi dell'articolo 46 relative al trasferimento.

3. **Il titolare del trattamento fornisce una copia dei dati personali oggetto di trattamento.** In caso di ulteriori copie richieste dall'interessato, il titolare del trattamento può addebitare un contributo spese ragionevole basato sui costi amministrativi. Se l'interessato presenta la richiesta mediante mezzi elettronici, e salvo indicazione diversa dell'interessato, le informazioni sono fornite in un formato elettronico di uso comune.

4. Il diritto di ottenere una copia di cui al paragrafo 3 non deve ledere i diritti e le libertà altrui.

LA NORMATIVA

1996: prima legge italiana in materia di privacy, la Legge 31 dicembre 1996, n. 675)

2003: legge italiana organica in materia di privacy, il **Codice in materia di protezione dei dati personali** (Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196)

2016: normativa europea, direttamente applicabile, il **Regolamento generale sulla protezione dei dati** (Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016).

Il Regolamento europeo (in sigla acronimo **RGPD** o, più frequentemente, dal testo inglese General Data Protection Regulation, **GDPR**) ha in gran parte superato il Codice italiano: diversi suoi articoli sono stati modificati, a partire dal primo che, ora, richiama espressamente il regolamento, mentre i successivi si propongono di adeguare ad esso l'ordinamento; altri sono stati abrogati; resta, essenzialmente, l'apparato sanzionatorio.

Si tratta di un testo legislativo complesso, composto da 99 "articoli" (ossia le norme propriamente dette), preceduti peraltro da addirittura 173 "considerando" (ossia premesse di varia natura, tra la motivazione, l'esplicazione e la direttiva, e che hanno una importante valenza interpretativa).

DOCUMENTI DEL GARANTE SULLA PRIVACY NEL CONDOMINIO

2006: *Provvedimento generale sul trattamento dei dati personali nell'amministrazione dei condomini* (Doc. web n. 1297637) – prima edizione del Vademecum generale *Il Condominio e la privacy*

2013: seconda edizione del Vademecum generale *Il Condominio e la privacy* (a seguito della riforma L. 220/2012)

2025: *Documento di indirizzo relativo al trattamento dei dati personali nell'ambito del condominio* (Doc. web n. 10128634) - consultazione

20 ?: nuove Linee guida su il Condominio e la privacy

+ varie schede tematiche, es. 2020: *Linee guida 3/2019 sul trattamento dei dati personali attraverso dispositivi video* (atto Comitato Europeo per la Protezione dei Dati, EDPB) - prima edizione del Vademecum specifico *Videosorveglianza*

+ vari provvedimenti sanzionatori

PREMESSA:
SI FA QUESTIONE DI TRATTAMENTO DI DATI PERSONALI

– *“dato personale”*: per l’art. 4 GDPR par. 1, n. 1 è *qualsiasi informazione riguardante una persona fisica identificata o identificabile (“interessato”); si considera identificabile la persona fisica che può essere identificata, direttamente o indirettamente, con particolare riferimento a un identificativo come il nome, un numero di identificazione, dati relativi all’ubicazione, un identificativo online o a uno o più elementi caratteristici della sua identità fisica, fisiologica, genetica, psichica, economica, culturale o sociale*

– *“trattamento”*: per l’art. 4 GDPR par. 1, n. 2 è *qualsiasi operazione o insieme di operazioni, compiute con o senza l’ausilio di processi automatizzati e applicate a dati personali o insiemi di dati personali, come la raccolta, la registrazione, l’organizzazione, la strutturazione, la conservazione, l’adattamento o la modifica, l’estrazione, la consultazione, l’uso, la comunicazione mediante trasmissione, diffusione o qualsiasi altra forma di messa a disposizione, il raffronto o l’interconnessione, la limitazione, la cancellazione o la distruzione*

PREMESSA:
PARTICOLARMENTE TUTELATI SONO
PARTICOLARI DATI

“sensibili” (nella legge e nel codice), ora detti *”particolari”*: per l’art. 9 GDPR par. 1, sono quei ***dati personali che rivelino***

l'origine razziale o etnica,
le opinioni politiche,
le convinzioni religiose o filosofiche,
o l'appartenenza sindacale,

nonché

dati genetici,
dati biometrici intesi a identificare in modo univoco una persona fisica,

nonché dati relativi

alla salute
o alla vita sessuale
o all'orientamento sessuale della persona

(di questi dati il trattamento è vietato, salvo i casi e alle condizioni e con le accortezze etc etc)

PREMESSA:
IL PRINCIPIO FONDAMENTALE E' LA ACCOUNTABILITY (RESPONSABILIZZAZIONE)

adozione di comportamenti proattivi e tali da dimostrare la concreta adozione di misure finalizzate ad assicurare l'applicazione del regolamento

primo criterio: *Data Protection by Design e by Default = Privacy fin dalla progettazione e per impostazione predefinita* (Il titolare deve configurare le misure di garanzia e protezione dei dati fin dal momento della pianificazione del trattamento (a monte), integrando la tutela dei diritti degli interessati nella struttura stessa del processo o del sistema informatico)

secondo criterio: *Risk-based approach = Valutazione e gestione del rischio* (il titolare deve analizzare autonomamente l'impatto negativo che il trattamento può causare sui diritti e le libertà fondamentali delle persone. In base al livello di rischio rilevato, deve adottare misure tecniche e organizzative adeguate e, in presenza di un rischio residuo elevato non mitigabile, effettuare la consultazione preventiva dell'Autorità di controllo)

terzo criterio: *Ex-Post Accountability = Controllo "Ex Post" e Autonomia Operativa* (il titolare decide in piena autonomia strumenti, limiti e misure di sicurezza, con il compito di dover successivamente documentare e dimostrare la conformità delle proprie scelte operative (es. tenuta del Registro dei trattamenti, documentazione dei data breach).

2025: *Documento di indirizzo relativo al trattamento dei dati personali nell'ambito del condominio* (Doc. web n. 10128634) - consultazione

20 ?: nuove Linee guida su il Condominio e la privacy

Sommario

1. Premessa 2
2. La necessità del coordinamento con le disposizioni civilistiche 2
3. Il trattamento dei dati personali nel Condominio: profili generali. 3
3.1. La natura giuridica del Condominio 3
3.2. La titolarità del trattamento dei dati personali nel Condominio 5
3.3. Il ruolo centrale dell'amministratore 7
3.4 Ambito oggettivo del trattamento 10
3.5. Principi generali e i presupposti di liceità del trattamento. 12
4. Gli adempimenti in ambito condominiale. 20
5. Esercizio dei diritti. 21
6. Installazione di sistemi di videosorveglianza in ambito condominiale. 24
7. Il Condominio digitale 27
8. Il Condominio minimo, il superCondominio e gli ambiti esclusi. 28
9. Responsabilità 29

TITOLARE DEL TRATTAMENTO (Data Controller)

persona fisica o giuridica che decide PERCHÉ e COME trattare i dati personali

Amministratore:

la tenuta dei registri obbligatori,
lo svolgimento delle attività prodromiche ed esecutive alla convocazione dell'assemblea,
i provvedimenti adottati in autonomia per il mantenimento della cosa comune e per la manutenzione ordinaria,
la corretta conservazione della documentazione,
la cooperazione con il terzo creditore,
l'obbligo di consegna della documentazione a fine mandato ex art. 1129 n. 8,
la stesura dei bilanci,
la gestione delle attività prodromiche ed esecutive a consentire l' "accesso" condominiale

Condominio:

la nomina, da parte dell'assemblea, del gestore del sito internet condominiale,
la installazione e gestione di un sistema di videosorveglianza condominiale,
la delibera che prescriva il conferimento di un incarico professionale a un soggetto esterno

RESPONSABILE DEL TRATTAMENTO (Data Processor)

persona fisica o giuridica esterna che tratta i dati personali PER CONTO DEL TITOLARE.

2025: *Documento di indirizzo relativo al trattamento dei dati personali nell'ambito del condominio* (Doc. web n. 10128634) - consultazione

20 ?: nuove Linee guida su il Condominio e la privacy

PRINCIPI

- Principio di liceità
- Principio di correttezza
- Principio di trasparenza
- Limitazione delle finalità
- Principio di minimizzazione
- Principio di esattezza
- Limitazione della conservazione
- Integrità e riservatezza
- Il principio di accountability

BACHECA:

Nel caso di affissioni nella bacheca condominiale, o comunque in aree condominiali accessibili a soggetti terzi, il Garante ha avuto più volte occasione di evidenziare che il trattamento delle predette informazioni deve avvenire escludendo i dati personali dei condòmini, dato che tali comunicazioni, in forza del principio di proporzionalità, possono essere effettuate con modalità parimenti efficaci ma meno invasive, ricorrendo, ad esempio, a forme di comunicazione individualizzata nei confronti dei condomini

ARCHIVIO E CORRISPONDENZA:

- non è corretto riportare, in fogli cartacei o elettronici condominiali, vicino a nomi di condòmini o inquilini, annotazioni personali quali “single”, “non verrà all’assemblea”, “va in vacanza a giugno”, “risponde sempre la segreteria”

- dati personali di natura particolare (salute, giudiziari): il trattamento è consentito esclusivamente nel caso in cui siano indispensabili ai fini dell’amministrazione del Condominio, e osservando particolari cautele e adottare le garanzie appropriate al caso

- utenze telefoniche intestate ai condòmini o ai loro familiari, così come l’indirizzo di posta elettronica, non possono essere annoverati tra i dati oggetto di necessaria e obbligatoria comunicazione all’interno del Condominio. La loro utilizzabilità, è pertanto subordinata al consenso dell’interessato, salva la loro utilizzabilità qualora presenti in elenchi pubblici (ma, nel caso di comunicazioni legate alle incombenze condominiali, per il loro stretto contatto con questioni legate alla vita privata della persona, è necessario prestare una particolare attenzione al rispetto del principio di finalità, per cui il loro utilizzo potrebbe, in relazione al caso concreto, presentare profili di violazione della materia)

Esempio: si pensi al caso in cui l'amministratore, nell'esercizio dei suoi poteri di curare l'osservanza del regolamento di Condominio (e di adottare i conseguenti provvedimenti), ai sensi dell'art. 1130, n. 1), c.c. e art. 1133 c.c., inviti un condòmino al rispetto dei divieti regolamentari di utilizzazione delle parti comuni; l'amministratore, seppur pienamente legittimato ad effettuare tali comunicazioni, deve assicurarsi che esse avvengano secondo modalità che garantiscano la riservatezza dei soggetti partecipanti alla compagine condominiale, privilegiando i recapiti forniti dal condòmino per le comunicazioni personali (ad es. e-mail).

In generale, per l'invio di ogni avviso (ad esempio il sollecito al pagamento della rata condominiale), l'amministratore deve tenere presente l'orientamento del Garante secondo cui il titolare, nel rispetto dei principi di liceità, correttezza e trasparenza e di minimizzazione dei dati (art. 5, par. 1, lett. a) e c), del Regolamento), utilizzi esclusivamente il domicilio digitale specificamente preposto a ricevere le comunicazioni di natura personale, con divieto dell'utilizzo, invece di indirizzi predisposti alla ricezione di comunicazioni di tipo professionale, ciò anche al fine di limitare il rischio per la riservatezza del destinatario (considerato che nell'ambito professionale vi è la possibilità che terzi vengano a conoscenza delle informazioni personali di cui all'oggetto della missiva).

ASSEMBLEA E VERBALI:

In merito alla prassi, alquanto diffusa nel contesto condominiale, consistente nella registrazione mediante l'utilizzo di supporti audiovisivi (c.d. videoregistrazione) o mediante la riproduzione vocale su nastro magnetico o altro supporto (c.d. registrazione fonografica), da parte dello stesso amministratore, dello svolgimento dell'assemblea condominiale, senza che sia stata preventivamente fornita alcuna autorizzazione in tal senso dai partecipanti alla stessa, siccome la registrazione viene effettuata dal medesimo nell'esercizio della propria attività professionale e nell'interesse dell'intera compagine condominiale, non trattandosi di attività "a carattere esclusivamente personale o domestico" ai sensi l'art. 2, par. 2, lett. c) del RGPD, trova applicazione la disposizione di cui all'art. 6, par. 1, lett. a) del RGPD, ed è dunque necessario ottenere il consenso informato di tutti i partecipanti e conservare la documentazione registrata adottando adeguate misure di sicurezza.

GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO 15.01.2021

https://www.cecchinatogeremiaavvocati.it/?p=5050



Lente d'ingrandimento /1

Partecipazione all'assemblea condominiale e rispetto della normativa sulla privacy

di Avv. Alvise Cecchinato

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quando di base ovvero d'attualità - nelle note trovi richiami normativi e giurisprudenziali - alla fine trovi qualche consiglio - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa mail

Chi può partecipare all'assemblea ?

TELECAMERE:

art. 1122-ter, *Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni* (introdotto dalla riforma, L. 220/2012, così come l'art. 1122-bis, *Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili*)

Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 (ossia: *Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio*)



Condominio Privacy

PRIVACY – Le telecamere di videosorveglianza su spazi condominiali – Garante Protezione Dati Personali 26.10.23 n. 502



https://www.cecchinatogeremiaavvocati.it/?p=10707

TELECAMERE:

Un sistema di videosorveglianza condominiale può essere installato solo previa approvazione da parte dell'assemblea. In particolare, l'art. 1122 ter, c.c. (introdotto dalla legge di riforma del condominio con la legge 11 dicembre 2012 n. 220) prevede che "Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136" (ovvero un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio v. in tal senso Cassazione civile sez. II, 11/05/2022, n. 14969).

La delibera condominiale rappresenta in questo ambito il presupposto necessario per la liceità del trattamento realizzato, mediante la videosorveglianza, in ambito condominiale. Infatti, mediante tale atto, i condomini concorrono a definire le caratteristiche principali del trattamento, andando a individuare le modalità e le finalità del trattamento stesso, i tempi di conservazione delle immagini riprese, l'individuazione dei soggetti autorizzati a visionare le immagini.

Il Condominio nel suo complesso, pertanto, assume in tal modo la qualifica di titolare del trattamento, come risulta dalla definizione resa dall'art. 4, n. 7, del Regolamento.

(segue)TELECAMERE:

L’art. 15 del Regolamento nel disciplinare il diritto di accesso ai dati personali riconosce all’interessato “il diritto di ottenere dal titolare del trattamento la conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati personali che lo riguardano e in tal caso, di ottenere l’accesso ai dati personali”. Per “interessato” si intende la persona fisica, identificata o identificabile, a cui si riferiscono i dati personali rispetto ai quali il diritto viene esercitato (v. art. 4, par. 1, n. 1 Regolamento).
Tale diritto non consente quindi di accedere alle immagini riferite a soggetti diversi dall’interessato (ad esempio alle immagini che potrebbero identificare l’autore di un danno verificatosi all’interno del condominio). Tale diritto non consente quindi di accedere alle immagini riferite a soggetti diversi dall’interessato (ad esempio alle immagini che potrebbero identificare l’autore di un danno verificatosi all’interno del condominio).

(segue)TELECAMERE:

Per quanto riguarda, invece, il diverso profilo della legittimazione, riconosciuta dal titolare del trattamento, all'accesso alle immagini rilevate dal sistema di videosorveglianza condominiale che si riferiscono a soggetti diversi dall'istante, occorre fare riferimento alle finalità del trattamento definite dal titolare e verificare se il trattamento è effettuato solo per finalità di tutela delle cose comuni o anche per finalità di tutela dei beni dei terzi.
In questo secondo caso la (eventuale) comunicazione all'istante (che ha subito un danno) dei dati del terzo ripreso dalle telecamere potrebbe essere ammissibile e la base giuridica che legittimerebbe il trattamento potrebbe essere individuata nel perseguimento di un legittimo interesse anche di terzi, a condizione però che non prevalgano gli interessi o i diritti e le libertà fondamentali dell'interessato (art. 6, par. 1, lett. f)), all'esito di un'adeguata valutazione degli interessi legittimi (dell'interessato e del terzo) in gioco.
Resta fermo tuttavia che la eventuale comunicazione di dati nei termini sopra definiti resta una mera facoltà del titolare che se ne assume la responsabilità e non configura l'esercizio di un diritto dell'interessato (v. Linee guida 3/2019 sul trattamento dei dati personali attraverso dispositivi video adottate dal Comitato europeo di protezione dati (EDPB) il 29 gennaio 2020)





BUON LAVORO



Avv. Alvise Cecchinato www.cecchinatogeremiaavvocati.com cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com